

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

(R.G. ES. n.10/2022 - Dott.ssa Mantovani)

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT.490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto **Avv. MATTEO GIAMPIERI** (C.F.: GMP MTT 83R08 E388G) (fax: 0731/207598; e-mail: giampi.x2@libero.it; pec: matteo.giampieri@pec-ordineavvocatiancona.it), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona *ex art.591-bis* c.p.c. in data 05.10.2022, nel procedimento esecutivo R.G. ES. IMM. n.10/2022, a norma dell'art.490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **08.05.2025 (alle ore 10.00)**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n.32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR n.380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40, della Legge del 28.02.1985, n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. del 06.06.2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1 - BENI UBICATI NEL COMUNE DI CERRETO D'ESI (AN): vecchio

mulino ad acqua, sito nel predetto Comune, Via S. Paterniano nn.3 e 5, realizzato su una deviazione specifica del fiume Esino, formato da: un'abitazione di tipo popolare, un fienile (stalla), un mulino (laboratorio), un magazzino (rimessa), e da terreni attigui siti nel medesimo Comune di Cerreto d'Esì (AN), con destinazione pascolo, pascolo cespuglio e seminativo arborato.

Secondo la perizia del C.T.U., Arch. Adelmo Bolognini, la consistenza degli immobili, nonché i loro dati dimensionali, sono valutabili solo dalle planimetrie catastali, poiché questi sono inaccessibili perché invasi dalla vegetazione e completamente inagibili per possibili crolli e/o parzialmente crollati.

Pertanto, non è stato possibile effettuare una misurazione diretta dei fabbricati per l'impossibilità di accedere.

Al compendio immobiliare si accede mediante una stradina di 150 mt., denominata Via San Paterniano, che, alla data del 27.07.2022, non è percorribile con automezzi, in quanto dissestata ed invasa dalla vegetazione.

Lo stato dei ruderi è di completo abbandono, secondo il C.T.U. e, per le porzioni ancora presenti, vi è uno stato di forte pericolosità per possibili crolli.

Inoltre, gli immobili in argomento, stante le condizioni statico-strutturali, alla data della perizia elaborata, che rendono impossibile qualsiasi intervento per un loro recupero mediante azioni conservative, possono assumere un valore in quanto volumetrie esistenti e ricostruibili secondo le relative prescrizioni delle normative urbanistiche e paesaggistiche vigenti.

Il PRG del Comune di Cerreto d'Esi (AN), classifica, secondo la c.t.u., la zona ove sono ubicati gli immobili tra le *“aree a destinazione agricola”* ed in particolare viene normata all'art.15 tra le *“zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale”* (art.15 delle NTA). Sull'area è posto il vincolo *ex art.142, D.Lgs. n.42/2004 (mod. dall'art.2, D.LGS. n.63/2008)* (corsi d'acqua), attinente la tutela dell'ambiente delle aree. L'area in questione è soggetta al vincolo di *“tutela integrale”*.

Il Comune di Cerreto d'Esi (AN) ha redatto la *“schedatura degli edifici rurali (L.R. n.13/1990) con documento n.286 del 06.05.2000 nel quale, tra le prescrizioni per l'attuazione degli interventi sugli edifici, viene indicata l'appartenenza dei manufatti al gruppo B1 per i quali sono previsti interventi conservativi di risanamento con materiali, forme e composizione architettonica tipici”*, secondo l'elaborato tecnico d'ufficio.

Il LOTTO n.1 è formato da:

BENE n.1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Abitazione sita a Cerreto d'Esi (AN), Via San Paterniano n.5.

Individuata al **foglio 9, part.124, cat.A/4**, classe 2, piano T - 1, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 206,58.

Variazione del 06.05.1999 in atti dal 03.06.1999: introduzione corte esclusiva (n.377.1/1999), individuata al **foglio 9, part.79, sub.3.**

Dati di superficie: totale 91 mq; totale escluse aree scoperte: 90 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).

BENE n.2 - FIENILE

Fienile (stalla), sito a Cerreto d'Esi (AN), Via San Paterniano n.3.

Individuato al **foglio 9, part.78, cat.C/2**, classe 1, piano PT 1 - 2, consistenza 204 mq,

rendita catastale euro 221,25.

Dati di superficie: totale 192 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).

BENE n.3 - MULINO

Mulino (laboratorio), sito a Cerreto d'Esi (AN), Via San Paterniano n.5.

Individuato al **foglio 9, part.79, sub.1, cat.C/3**, classe U, piano T, consistenza 54 mq,

rendita catastale euro 139,44.

Dati di superficie: totale 63 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).

BENE n.4 - MAGAZZINO

Magazzino (rimessa), sito a Cerreto d'Esi (AN), Via San Paterniano n.3.

Individuato al **foglio 9, part.79, sub.2, cat.C/6**, classe 3, piano T, consistenza 12 mq,

rendita catastale euro 15,49.

Dati di superficie: totale 14 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).

BENE n.5 - TERRENO

Terreno a Pascolo, situato nel Comune di Cerreto d'Esi (AN).

Individuato al **foglio 9, part.125, classe 2.**

Superficie: 340 mq.

Reddito dominicale: euro 0,18; reddito agricolo: euro 0,11.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).

BENE n.6 - TERRENO

Terreno a Pascolo e cespuglio, situato nel Comune di Cerreto d'Esi (AN).

Individuato al **foglio 9, part.126, classe U.**

Superficie: 180 mq.

Reddito dominicale: euro 0,09; reddito agricolo: euro 0,06.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).

BENE n.7 - TERRENO

Terreno a seminativo arborato, situato nel Comune di Cerreto d'Esi (AN).

Individuato al **foglio 9, part.275, classe 4.**

Superficie: 1.050 mq.

Reddito dominicale: euro 2,17; reddito agricolo: euro 1,63.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).

* * * _ * * * _ * * *

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, V comma, del D.P.R. del 06.06.2001, n.380 e dell'art.40, VI comma, della Legge 28.02.1985 n.47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: euro 11.390,62 (euro undicimilatrecentonovanta/62).

Il prezzo base tiene conto del valore dell'intero compendio immobiliare, formato da porzioni costruite (foglio 9, particelle nn.124 e 79, sub.3, 78, 79, sub.1 e 79, sub.2) e aree (foglio 9, particelle nn.125, 126 e 275).

Per quanto riguarda le prime, il C.T.U. stabilisce che: *“la determinazione del valore dei beni oggetto di perizia può essere fatto a partire dalla cubatura o superficie che gli immobili presenti attualmente, anche*

se ruderi, possono garantire quale ricostruzione sull'area, la quale, di fatto, assume pertanto un valore di area edificabile. In breve, il valore del terreno edificabile può essere definito come una percentuale, di solito dal 10 al 30% del valore totale a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso.

Una stima del valore del terreno edificabile adottando il metodo della comparazione con altre aree edificabili nella stessa condizione, risulta di difficile applicazione, stante la carenza attuale di mercato di aree con caratteristiche simili costituito, in questo caso, da appezzamento fortemente aggredito dalla vegetazione e difficilmente raggiungibile attraverso una strada in completo abbandono ed impercorribile da mezzi?.

Per il valore delle predette porzioni costruite, dispone il C.T.U. che: “la quotazione OMI per ville e villini della zona B1 di Cerreto d'Esi riporta il valore minimo di € 730 al mq ed il valore massimo di € 1.000 al mq. Trattandosi di stato conservativo normale nella banca dati, si ottiene il valore ottimo (per le nuove costruzioni) moltiplicando il valore ottenuto per 1,30. Nel caso in esame il sottoscritto ritiene di poter applicare il valore medio di partenza di $(€ 730 + € 1.000)/2 = € 865$ al mq, ed ottenendo il corrispondente valore di immobili con lo stato 'ottimo' di € 1.124,00 al mq, arrotondato ad € 1.100,00 al mq. Considerando pertanto una percentuale media del 15% dell'incidenza dell'area, si avrebbe che il valore dell'area attuale sarebbe: $€ 1.100,00/mq \times mq 360 \times 0.15 = € 59.400,00$. Le opere di urbanizzazione necessarie ed attualmente inesistenti da realizzare, sono la strada lunga circa ml 150 per una larghezza media di ml 3 ed i sottoservizi tecnologici di acqua, fornitura elettrica, linea telefonica. Tali opere incidono sulla valutazione del compendio immobiliare, che altrimenti sarebbe privo di dotazioni tecnologiche ed intercluso dalla via pubblica. Una valutazione di massima per la realizzazione della strada con tappeto di materiale impermeabile (ghiaia) ed i relativi sottoservizi può essere di circa € 50 al mq, con un costo totale di $ml 150 \times ml 3.00 \times € 50/mq = € 22.500,00$. A questa devono essere applicati i costi per la messa in sicurezza di cui al capitolo successivo ed al computo allegato, e la realizzazione di opere di urbanizzazione per il collegamento degli immobili alla pubblica rete di servizi tecnologici ed alla viabilità”.

Per le aree, invece, il C.T.U. ritiene “di avvalersi dei valori indicati dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio, pubblicati sul BUR n. 29 del 15-4-2021, per la regione agraria n. 2 e per il Comune di Cerreto d'Esi”. Essi sono: “- seminativo arborato € 14054,94 ad ha; - pascolo € 3468 ad ha; - pascolo

cespugliato € 3224 ad ha. Anche in questo caso gli importi indicati devono tener conto dell'improduttività degli appezzamenti, che a giudizio del sottoscritto può essere quantificata nel 50% del loro valore medio di mercato".

Pertanto, è indicato il valore delle aree esterne in euro 825.86, "arrotondato ad € 850.00", secondo il C.T.U..

In forza di tutto quanto sopra, dunque, l'Arch. Bolognini, stabilisce il valore dell'intero compendio immobiliare:

"Valore dell'area per la potenzialità edificatoria: € 59.400,00

Valore delle aree esterne € 850,00

Opere di urbanizzazione € 22.500,00

Opere per la messa in sicurezza € 10.500,00

Valore residuo degli immobili € 27.250,00, ARROTONDATO AD € 27.000,00", pari al prezzo base di cui al primo avviso di vendita ridotto, nella misura di un quarto di cui al prezzo base del secondo avviso di vendita (euro 20.250,00), ridotto ancora di un quarto di cui al prezzo base del terzo avviso di vendita (euro 15.187,50), ridotto ancora di un quarto di cui al prezzo base del presente avviso di vendita.

Offerta minima: euro 8.542,97 (euro ottomilacinquecentoquarantadue/97), pari al 75% del prezzo base (euro 11.390,62).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * * _ * * _ * * *

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a

norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale *www.astetelematiche.it*.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 9,00 del giorno 07.05.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertappv.dgsia@giustiziacert.it*.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, V comma, del D.M. n.32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art.12, IV comma e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un

codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, II comma, del D.M. n.32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, ove richiedibili (ad es. agevolazioni cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, VII comma, del D.M. n.227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.10/2022 R.ES. IMM. al seguente **IBAN: IT34U0103021200000000924565**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art.587 c.p.c.*.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.10/2022 R.G.E. LOTTO n.1 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571, III comma, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dall'8.05.2025 al 15.05.2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità

l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali o iva se dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, VII comma, D.M. n.227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali o iva nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * * _ * * _ ***

Come previsto dall'art.585 III comma, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n.10/2022 R.ES.IMM.**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt.585, III comma, c.p.c. e 2822 c.c..

* * * _ * * _ ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, V comma, D. Lgs. del 1°.09.1993 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte

dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41, IV comma, D. Lgs. del 1°.09.1993 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, VII comma, DM n.227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * * _ * * * _ * * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Alberto Monaci, Viale della Vittoria n.42 - 60123 ANCONA, Tel. e fax 071/2076533, pec: alberto.monaci@pec-ordineavvocatiancona.it, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Matteo Giampieri (con studio a Jesi (AN), Via dell'Asilo n.1/*bis* - tel. 0731/207598).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste

Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art.490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui *social media* (*facebook* e *instagram*) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it, Kijiji - Ebay Annunci e www.subito.it.

Jesi - Ancona, li 12.02.2025.

(Il Professionista delegato - Avv. Matteo Giampieri)

(atto sottoscritto digitalmente)